

О Т Ч Ё Т

о выполнении договора управления по ул. Пионерская, д. 23 А
за 2013 год

Обществом с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании договора управления многоквартирным домом заключенного с застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая компания ООО «ЖЭК» с 16 мая 2013 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Пионерская, д. 23 А.

В соответствии с частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации ООО «ЖЭК» предоставляет собственникам отчёт о выполнении своих обязательств по договору управления за период с 16.05.2013 по 31.12.2013 года.

1. Характеристика жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 23А корпус 1 по ул. Пионерская в г. Новороссийске.:

1. Год постройки – 2013;
2. Количество этажей – 19;
3. Количество квартир – 108;
4. Количество нежилых помещений – 6;
5. Общая площадь дома – 9 928,5 кв.м.;
6. Внутридомовые инженерные сети:
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - канализация;
 - теплоснабжения;
 - электроснабжения.

2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей компанией заключены договоры поставки с ОАО «Кубанская энергосбытовая компания» на услуги по электроснабжению, с ОАО «АТЭК» филиал «Новороссийские тепловые сети» - по теплоснабжению и горячему водоснабжению. Начисление платы за данные услуги производится исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта по тарифам, утвержденным РЭК ДЦ и Т КК.

По холодному водоснабжению и приёму сточных вод договор заключен с ООО «Югводоканал-Новороссийск», МУП «Водоканал г. Новороссийска». Начисление платы за данные услуги производится исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта по тарифам, утвержденным Администрацией муниципального образования город Новороссийск.

Техническое обслуживание лифтового оборудования проводит ЗАО «Союзлифтмонтаж-Юг».

Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт систем противопожарной защиты осуществляет ООО «Проектмонтажюг».

Денежные средства, собранные по оплате за коммунальные услуги, перечисляются ресурсоснабжающим организациям в полном объеме.

дом по ул. Пионерская, 23А

№ п/п	Коммунальные услуги	Начислено за 2013 год	Внесена оплата за 2013 год
		рублей	
1	Холодное водоснабжение	21150,53	15156,33
2	Горячее водоснабжение	43890,74	15133,09
3	Водоотведение	10306,73	6835,91
4	Электроснабжение	86284,47	45593,54
5	Теплоснабжение	267926,5	85836,25
	ИТОГО	429558,97	168555,12

Для удобства собственников организованы следующие способы оплаты жилищно-коммунальных услуг:

- касса ООО «ЖЭК», офис № 19 по ул. Л. Шмидта, д. 39;
- банк ЗАО КБ «КЕДР» (ул. Л. Шмидта 39);
- платежный терминал Московского индустриального банка (ОАО «МИНБ»)
- банк «Первомайский» (пр. Ленина 13);
- банк «Западный» (ул. Мира 24)
- отделение № 8619 Сбербанка России г.Краснодар

На предприятии ведется работа по взысканию дебиторской задолженности. Проводится досудебная претензионно - исковая работа. На 1 января 2014 года дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги по ул. Пионерская, д. 23А корпус 1 составила 463396,70 рублей, что сильно затрудняет работу управляющей компании.

3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в доме по адресу ул. Пионерская, д. 23 А г. Новороссийска в период с 16.05.2013 года по 31.12.2013 года.

Управление многоквартирным домом:

- Заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими предприятиями на поставку коммунальных услуг (теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение);
- Заключение и сопровождение договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание дома, содержание лифтов, техническое обслуживание системы видеонаблюдения, противопожарные мероприятия, текущий ремонт, санитарное содержание мест общего пользования, вывоз ТБО и др. услуги;
- Контроль качества предоставления услуг;
- Ежемесячное начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, доставка квитанций собственникам многоквартирного дома;

- Расчёты с ресурсоснабжающими, обслуживающими и подрядными организациями, в соответствии с условиями заключенных договоров.
- Подготовка документов для оформления субсидий;
- Работа по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги;
- Подготовка документов для регистрации и снятия с регистрационного учёта по месту жительства, а так же выдача следующих документов:
 - ~ справка о составе семьи;
 - ~ выписка из лицевого счёта;
 - ~ подача сведений о жильцах допризывного возраста;
 - ~ справки для формирования субсидий в соцзащиту, пенсионный фонд или по месту требования.

Содержание и текущий ремонт общего имущества дома

- Круглосуточное диспетчерское обслуживание;
- Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм;
- Ремонт электропроводки в местах общего пользования;
- Наладка инженерного оборудования;
- Технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;
- Планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;
- Подготовка дома и инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- Проведение технических осмотров общедомового имущества на предмет исправности и санитарного состояния;
- Уборка придомовой территории;
- Уборка мест общего пользования;
- Эксплуатация лифтов;
- Освещение мест общего пользования.

4. Круглосуточная диспетчерская служба

В ООО "ЖЭК" для оперативного устранения заявок о неисправностях и аварийных ситуациях, а так же для координации обслуживающего персонала работает круглосуточная служба диспетчеров, которая за 2013 год приняла 83 заявки от собственников, из них было выполнено обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК»- 81 заявки:

- по сантехническим работам 29 заявок;
 - по электромонтажным работам 16 заявок;
 - по прочим работам 0 заявок
- Сторонними организациями было выполнено:
- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 2 заявки;
 - по устранению неполадок и подключению телевидения 0 заявок;
 - по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 34 заявки.

Телефоны круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38 (ул. Л.Шмидта, 39) и администратор (ул. Пионерская, д. 23 А) 301-427; сот. (918)489-64-09.

5. Анализ доходов и расходов по статье "Плата (тариф) за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома" по ул. Пионерская, д. 23 А

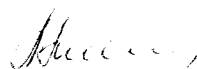
№ пп	Наименование статьи затрат	Начислено за 2013 год руб.	Оплачено за 2013 год руб.	Сумма затрат за 2013 год руб.
1	Начислено по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома »	1273062	1070669	
2	Израсходовано по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома», в т.ч.:			1211789
2.1	Содержание придомовой территории			272995
2.2	Содержание мест общего пользования			288583
2.3	Управление жилищным фондом			410172
2.4	Текущий ремонт и комплексное обслуживание			153998
2.5	Прочие расходы			10305
2.6	Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов			53696
2.7	Обслуживание системы пожаротушения			22040

Директор ООО «ЖЭК»



В.С.Журавлёв

Главный бухгалтер



Л.В.Леонидова